

На прошлых съездах обсуждалось множество вопросов, касающихся объектов капитального строительства и большинство замечаний были учтены в тех или иных нормативно-правовых актах. Но на данный момент осталось много не решенных вопросов.

Например, до сих пор ни в одном нормативно-правовом акте нет определения объекта незавершенного строительства и критериев его выделения как объекта недвижимости, да и определения здания и сооружения, которые даны в рамках 384-ФЗ «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» имеют больше теоретическую значимость, чем практическую.

Так же отсутствуют подходы и стандарты к определению основной характеристики сооружения. В Приказе «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» указаны только типы основных характеристик и единицы измерения, но не говорится о том, как определить их значение. Возьмем, например тепловую трассу, в большинстве случаев это проложенные вместе две трубы, по одной идет горячая вода для отопления объекта, по другой уже остывшая обратно на ТЭЦ. У такого объекта можно как минимум определить три значения протяженности:

- Протяженность проекции сооружения на плоскость земли (протяженность контура объекта, который подлежит координированию);
- Если сооружение частично расположено на земле и под землей, то можно определить протяженность трассы с учетом вертикальных ходов и т.п.;
- Или как сумму длин двух труб.

И это всего лишь один из примеров.

На данный момент одним из документов, на основании которого можно поставить на государственный кадастровый учет здание, сооружение или помещение в таком здании или сооружении, является проектная документация. Как правило, в такой документации информация не соответствует фактической информации о возведенном объекте, за исключением материалов основных конструктивных элементов, что подтверждается наличием в форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию столбцов, в которых указывается значение характеристик объектов, «по проекту» и «фактически». Так же в форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденной Приказом Минстроя от 19 февраля 2015 г. №117/ПР, есть вся необходимая информация для постановки на кадастровый учет объекта. Исходя из вышесказанного, считаю, что следует исключить проектную документацию как документ-основание для подготовки технических планов зданий, сооружений и помещений. Проектную документацию целесообразно использовать только для подготовки технического плана на объект незавершенного строительства.

Конечно, здесь может встать вопрос: на основании какого документа формировать технический план для ввода объекта в эксплуатацию? Считаю, что целесообразно будет готовить такие технические планы на основании декларации об объекте недвижимости с учетом фактических обмеров проведенных кадастровым инженером, а постановку на кадастровый учет проводить на основании разрешения на ввод объектам в эксплуатацию.

Из документов оснований для постановки на учет помещений помимо проектной документации предлагаю исключить разрешение на ввод в эксплуатацию здания или сооружений. Во-первых, с помощью разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию можно только **поставить** на кадастровый учет помещение, так как все изменения в помещении не предполагают проведение реконструкции. Понятие реконструкции применимо только к зданию либо сооружению в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ. Во-вторых, в разрешении на ввод объекта в

эксплуатацию нет никакой информации о конкретном помещении, а для постановки на учет или учета изменений отдельных характеристик можно заполнить декларацию об объекте недвижимости и приложить документ, подтверждающий законность данных изменений, если это необходимо (например, при перепланировке). Учитывая сложившуюся практику, постановка помещений на кадастровый учет по разрешению на строительство необходима только в случае постановки на учет квартир в многоквартирном доме, но в данной ситуации в соответствии с Приказом «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовки», формируется один технический план на здание и помещения в нем, т.е. отдельно помещения на учет по разрешению не ставятся.

В соответствии с положениями, обозначенными в письме Министерства экономического развития РФ от 01 ноября 2014 г. №Д23и-3421, раздел сооружения на два и более сооружения не возможен без проведения реконструкции объекта. Но есть случаи, когда для такого раздела, разрешение на ввод в эксплуатацию не требуется. Например, в связи с преобразованием организации и изменениями границ ответственности линейного объекта, когда конструктивно объект не перестраивают, а делят в соответствии с точкой, по которой проходит граница ответственности. Или сооружение, которое по факту состоит из обособленных зданий и сооружений, но в Плане приватизации по тем или иным причинам, учтено одним объектом. Однозначно сказать требуется ли для раздела такого объекта разрешение на реконструкцию или нет, может проектная организация, имеющая соответствующий допуск СРО, сформировав заключение. Такие заключения и сейчас формируются, но сотрудники кадастровой палаты не принимают их т.к. компетенцией по выдаче разрешений на реконструкцию, в большинстве случаев, обладают органы местного самоуправления, поэтому сотрудники кадастровых палат просят приложить письма от соответствующих администраций, что разрешение не требуется, а сотрудники администраций, в свою очередь, ссылаются на заключение проектной организации и говорят, что этого достаточно.

Аналогичная ситуация с изменением площади квартиры в связи с проведением ремонта, когда устанавливаются короба из гипсокартона, которые закрывают трубы, делается шумоизоляция и т.п., за счет чего меняется площадь комнат. Часто сотрудники кадастровой палаты требуют предоставить документ, подтверждающий изменение площади. Подобное заключение проектной организации могло бы решить проблему.

На данный момент отсутствует механизм изменения назначений зданий и сооружений, конечно, есть соответствующие письма Министерства экономического развития РФ, где указывается, что это компетенция органов местного самоуправления, но органы местного самоуправления не берут их в расчет. В большинстве случаев, они ссылаются на Жилищный кодекс и отмечают, что там прописана процедура по изменению назначений **помещений**, а для зданий и сооружений в нормативно-правовых документах такая процедура не предусмотрена.

Так же предлагаю предусмотреть в нормативно-правовых актах возможность расчета кадастровым инженером основного параметра объекта капитального строительства. В отношении земельных участков кадастровый инженер сам определяет значение основного параметра (площади). Фактически, при подготовке технических планов для ввода объекта в эксплуатацию, он определяет значение площадей зданий и помещений в них, так же он определяет ряд основных характеристик для сооружений. И, конечно же, в большинстве случаев кадастровый инженер рассчитывает площадь жилого дома, которая указывается в декларации.

Благодарю за внимание.